

Detaljregulering for Gartneritomta

Reguleringsbestemmelser

Planident: 2024001

Forslagsdato: 04.02.2025

Sist revidert:

Vedtatt dato:

§ 1 Formål

Formål med planen er utbygging av konsentrert boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur på eiendommene gnr./bnr.: 105/510, 105/713 og 105/721 i Brønnøy kommune.

§ 2 Fellesbestemmelser

§ 2.1 Kulturminneloven

Dersom det innenfor planområdet oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeid/drift stanses i et sikringsområde på 5 meter rundt området hvor kulturminne er lokalisert. De som utfører arbeid i planområdet skal gjøres kjent med bestemmelsen, jfr. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

§ 2.2 Infrastruktur

All nødvendig infrastruktur skal planlegges og settes av tilstrekkelig plass til før

§2.3 Trinnvis utbygging

Ved trinnvis utbygging skal framtidig byggeareal midlertidig opparbeides parkmessig.

§2.4 Universell utforming

Tiltak skal være universelt utformet i henhold til den enhver tids gjeldende teknisk forskrift

§2.5 Byggesøknad

Søknad om tillatelse til tiltak skal inneholde situasjonsplan og utomhusplan som viser:

- Plassering av bebyggelse
- Parkeringsplasser
- Gangveger og gangmønster
- Kjøreveger og kjøremønster
- Terrengutforming med høydeangivelse, inkl. evt. forstøtningsmurer
- Plenareal og areal med fast dekke/grus
- Areal for lek og uteopphold
- Nettstasjon med buffersone
- Overvannshåndtering
- Snøopplag
- Avfallshåndtering
- Eventuelle krav gitt på høyere plannivå

Situasjonsplan skal tegnet på ajourført kartunderlag.

Det skal også utarbeides og vedlegges terrengsnitt som viser avkjørsel, adkomst, plassering av bygninger og høyder, samt høyder på inngangsparti.

§2.6 Parkering av tyngre utstyr

Det tillates ikke anlegge oppstillingsplass eller garasje for lastebiler, anleggsmaskiner, tyngre tilhenger o.l. innenfor plangrensen.

§2.7 Avkjørsel fra offentlig veg

Eksisterende avkjørsel fra offentlig veg skal benyttes. Det er regulert inn avkjørsel nord/øst i planområdet som kan benyttes. Opparbeiding av avkjørsel her skal gjøres i tråd med Brønnøy kommune.

§2.8 Overvannshåndtering

Før rammetillatelse kan gis skal det foreligge en plan for overvannshåndtering. Det skal vurderes hvordan overvann skal håndteres for å unngå skader.

§2.9 Strømforsyning

Utbygger skal ha dialog med Linea AS underveis i planlegging, slik at de får mulighet til å planlegge evt nye anlegg og angi hvor utbygger skal grave kabelgrøft til bygningene. Området skal planlegges slik at høgspenbledninger ikke må flyttes.

§ 3 Arealbestemmelser

§ 3.1 Konsentrert småhusbebyggelse

Området kan bebygges med kjedete eneboliger, to-/firemannsboliger eller rekkehus med tilhørende garasje eller carport, parkeringsplasser, lekeplass, bod/skur for plassering av renovasjonsdunker, sykkelkur og annet som naturlig hører inn under formålet bolig.

Innenfor området tillates det anlagt nettstasjon med tilhørende anlegg og kabler. Eksisterende og eventuell ny nettstasjon(er) skal plasseres minimum 5 meter fra bygning med brennbare overflater, og ikke nærmere en 10 meter fra bygninger hvor det skal oppholde seg mennesker over tid. Nettstasjoner skal være minimum 3 meter fra vegkant, og utenfor vegens frisiktsoner. Eventuelt ny nettstasjon skal planlegges i samråd med Linea AS.

§ 3.2 Utnyttelsesgrad

Utnyttelsesgrad = 40 % BYA (bebygd areal).

§ 3.3 Byggehøyde

Maksimalt tillatt gesimshøyde for boliger er 8 meter, mønehøyde 9 meter. Regnet fra gjennomsnittlig terrenghøyde, ferdig planert. Garasjer/garporter tillates maksimal gesims 4 meter.

§ 3.4 Uteoppholdsareal

Det skal avsettes min. 25 m² til uteoppholdsareal pr. boenhet på egen tomt. Inntil 15 m² av dette arealet kan etableres på tak, balkong/terrasse e.l.

§ 3.5 Lekeplass

Ved etablering av 5 eller flere boenheter skal det samtidig etableres en inngangslekeplass på minimum 150 m². Maksimalt 25 boenheter kan være felles om lekeplassen. Arealet til lekeplassen kan ikke være smalere enn 10 meter, og skal etableres i solrik beliggenhet. Området skal sikres mot trafikkfare og annen helsefare. Lekeplassen skal opparbeides med minimum sandkasse, benk(er) og noe fast dekke. Lekeplassen skal være universelt utformet. Områder ved boliginnganger skal utformes slik at små barn trygt kan bruke det som sitt viktigste lekeareal.

Lekeplass(er) skal være ferdig opparbeidet senest samtidig som de første boliger tas i bruk.

§ 3.6 Parkering

Boligbebyggelse skal ha oppstillingsplass på egen tomt eller på fellesareal for flere tomter samlet. Det skal etableres 1,25 parkeringsplass pr. boenhet, hvorav 1 parkeringsplass pr. boenhet skal være i garasje eller carport. Garasje/carport skal være vist på situasjonsplan og omsøkes sammen med bolig, men trenger ikke være ferdig etablert før brukstillatelse for bolig kan utstedes. Det skal avsettes 2 sykkelplasser pr. boenhet.

§ 3.7 Samferdsel og teknisk infrastruktur

Det skal opparbeides interne adkomstveger i planområdet i henhold til kommunal norm. Det må redegjøres for håndtering av overflatevann i søknad om etablering av vegen. Det skal etableres trafiksikkert vegnett – også for myke trafikanter, med fri sikt i en høyde på 0,5 meter over tilstøtende vegers planum. Det tillates oppført skilt og gatelys i området.

Vegskulder kan benyttes til drens-system, snøopplag, gatelys og nedgravd kabel/røranlegg.